

Дело Долиной и российский вторичный рынок недвижимости

Макроэкономика против
судебного прецедента

Февраль 2026

- Решение Верховного суда по делу Ларисы Долиной от 16 декабря 2025 года завершило правовую коллизию, поставившую под сомнение устойчивость гражданского оборота недвижимости.
- Суд отменил решения трех нижестоящих инстанций и признал право собственности за покупательницей Полиной Лурье, создав важный прецедент защиты добросовестных приобретателей.
- Рыночная статистика не фиксирует избыточного охлаждения рынка недвижимости: при существенном медийном резонансе фактическое влияние дела на объемы сделок оказалось минимальным. За январь–ноябрь 2025 года Росреестр зарегистрировал 1,29 млн сделок со вторичным жильем — ровно столько же, сколько за аналогичный период 2024 года.
- Главным фактором влияния на рынок недвижимости в 2025 году стала не судебная неопределенность, а монетарная политика. Ключевая ставка держалась на уровне 21% первую половину года, условия выдачи ипотеки весь год были заградительными, что повлияло на структуру расчетов и вернуло рынок в эпоху «живых денег».

Схема мошенничества и суть дела

Как установил суд, Лариса Долина со 2 апреля по 12 июля 2024 года находилась под воздействием телефонных мошенников. Злоумышленники, представлявшие сотрудниками ФСБ и Росфинмониторинга, использовали технологии искусственного интеллекта для подделки голосов знакомых певицы и убедили ее в необходимости «фиктивной» продажи квартиры для участия в «спецоперации по поимке преступников».

Пятикомнатная квартира площадью 236 кв.м в престижном ЖК «Ксеньинский» в районе Хамовники была продана предпринимательнице Полине Лурье за 112 млн рублей при рыночной стоимости 124,9–138 млн рублей. Долина забрала деньги из банковского сейфа и передала курьерам мошенников. Общий ущерб певице составил 317,6 млн рублей, включая ранее переведенные сбережения и заложенный загородный дом.

Схема, получившая в СМИ название «бабушка 007», выглядит следующим образом: мошенники обрабатывают жертву, убеждая продать недвижимость,

после получения денег средства уходят курьерам. Затем жертва осознает обман и оспаривает сделку в суде, который признает сделку недействительной, возвращая квартиру первоначальным владельцам без обязательства вернуть деньги покупателю.

Хронология судебных решений

Публичное заявление Долиной о мошенничестве 13 августа 2024 года запустило серию судебных разбирательств. Хамовнический суд 28 марта 2025 года принял решение вернуть квартиру Долиной, признав сделку недействительной. Московский городской суд 8 сентября 2025 года оставил решение без изменений. Второй кассационный суд 27 ноября 2025 года подтвердил правоту предыдущих инстанций. Однако Верховный суд 16 декабря 2025 года отменил все решения и признал квартиру собственностью Лурье.

ХРОНОЛОГИЯ ДЕЛА ДОЛИНОЙ



Верховный суд аргументировал решение нарушением баланса интересов сторон: нижестоящие суды не применили пункт 3 статьи 178 ГК РФ об ответственности заблуждавшейся стороны. Долина как индивидуальный предприниматель должна была осознавать последствия сделки, а психиатрическая экспертиза показала лишь «расстройство приспособительных реакций», а не неспособность понимать значение действий. Ключевой правовой вывод: заблуждение продавца в мотивах сделки — ожидание ее аннулирования — не может быть основанием

для признания сделки недействительной. Суд подчеркнул, что дееспособный гражданин самостоятельно несет ответственность за последствия своего поведения, а признание сделки недействительной при таких обстоятельствах создало бы угрозу устойчивости гражданского оборота. Сайт Верховного суда не выдержал нагрузки — 2 млн посещений за минуту после публикации определения.

Судебная статистика и масштаб проблемы

По данным исследовательского центра «Аналитика. Бизнес. Право», объем оспариваний сделок в 2025 году снизился на 32,3% относительно 2024 года. Менее 0,02% сделок связаны с продажами под влиянием мошенников: 251 квартира за 2025 год на всю Россию при общем объеме рынка 1,29 млн сделок.

Цифра в 3118 дел об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество, которая часто фигурирует в СМИ со ссылкой на судебный департамент Верховного суда России за 2024 включает в себя все подобные дела по разным причинам.

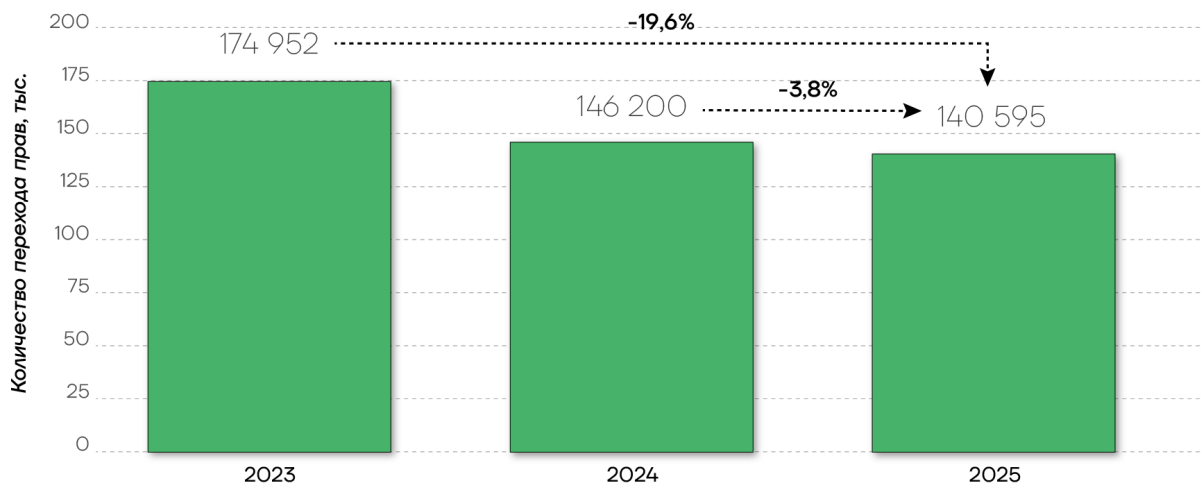
По пяти статьям, которые связаны с «пороком воли», где фигурируют такие деяния как мнимые и притворные сделки, а также договоры, заключенные в состоянии, исключающем понимание их значения, сделки под влиянием обмана и так далее в 2024 году было 1655 исков, а за 11 месяцев 2025-го — 1120. В частности, Лариса Долина оспаривала сделку о купле-продаже по ст. 178 ГК РФ о «существенном заблуждении». По ней в 2024 году было подано 382 иска, а в 2025-м — 299.

Эти цифры демонстрируют, что медийный резонанс дела Долиной многократно превышает реальный масштаб проблемы. Страховые компании не фиксируют роста страховых случаев, несмотря на увеличение спроса на титульное страхование.

Объемы сделок на вторичном рынке жилья и его региональные особенности

Вопреки ожиданиям обвала, российский вторичный рынок недвижимости в 2025 году сохранил устойчивость. За январь–ноябрь 2025 года Росреестр зарегистрировал на нем 1,29 млн сделок, что сопоставимо с аналогичным периодом 2024 года. В ноябре 2025 года зафиксировано 136 тыс. сделок, что на 10% выше ноября 2024 года. При этом годовая динамика начала снижаться до того, как дело Долиной стало темой повсеместных обсуждений. По данным Росреестра, в 2024 году было зарегистрировано 3,86 млн сделок с недвижимостью — на 9,4% меньше, чем в 2023 году. Из них 3,23 млн сделок пришлось на вторичный рынок. Совокупный объем составил 26 трлн рублей — падение на 35% к 2023 году.

ДИНАМИКА ЧИСЛА ПЕРЕХОДОВ ПРАВ ПО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМ В МОСКВЕ ДОГОВОРАМ КУПИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

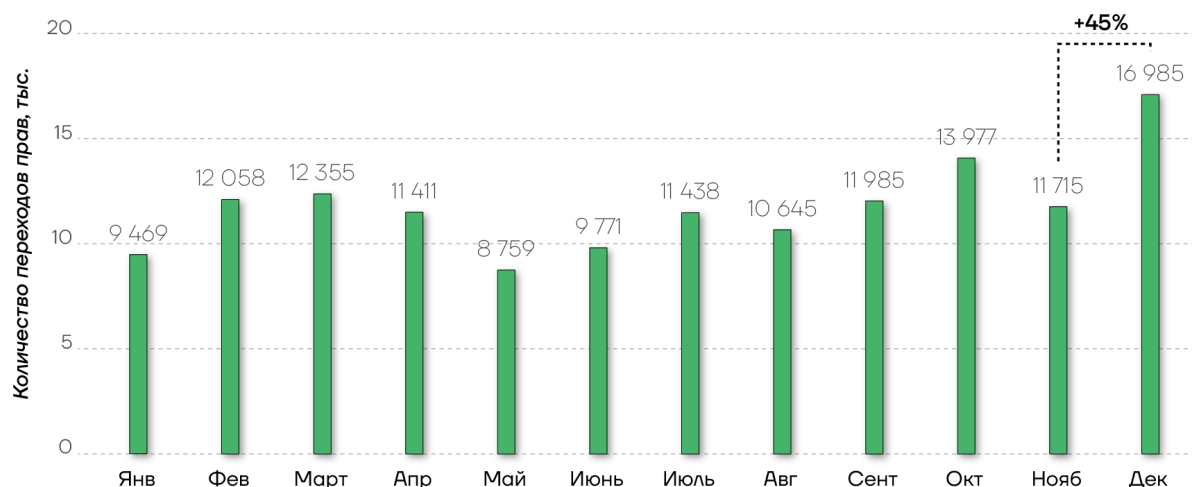


Источник: Росреестр

В Москве на вторичном рынке по итогам 2025 года было зафиксировано 140 595 сделок, что на 3,8% меньше 146 200 переходов прав на жилье на вторичке за 2024 год. Тогда снижение составило 16,4% относительно 2023 года. Первый квартал 2024 года стал рекордно слабым: 704,5 тыс. сделок в целом по России, падение на 36% к четвертому кварталу 2023 года.

ДИНАМИКА ЧИСЛА ПЕРЕХОДОВ ПРАВ ПО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМ В МОСКВЕ ДОГОВОРАМ КУПИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ

За 2025 год, по месяцам



Источник: Росреестр, 2025 год

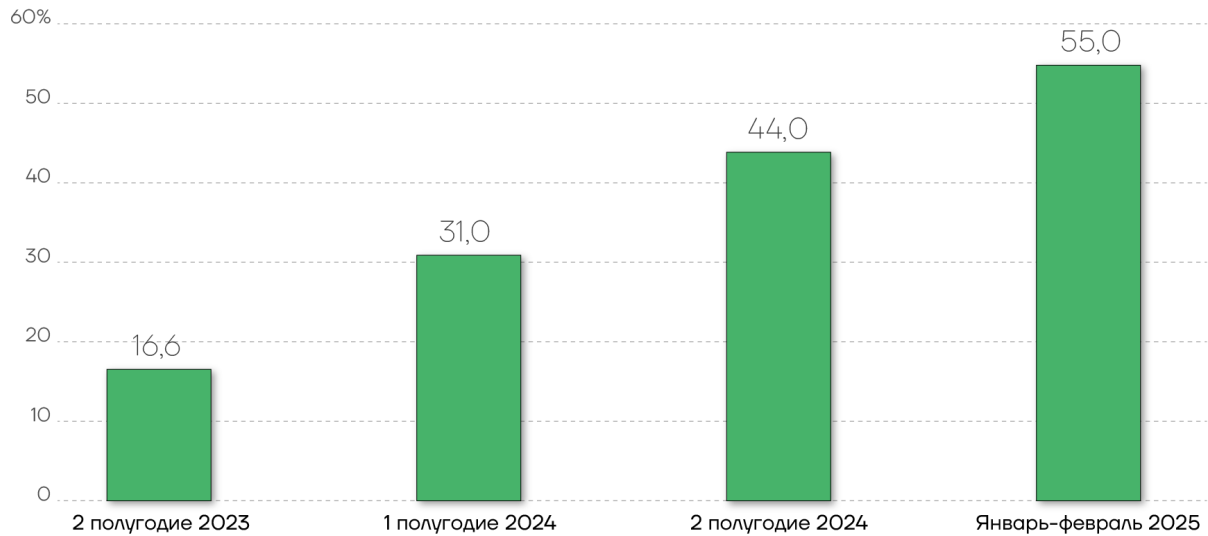
В региональном разрезе в январе-ноябре 2025 года доминируют Подмосковье и Краснодарский край: Московская область зафиксировала 273,3 тыс. сделок, Краснодарский край — 271,5 тыс., Москва — 171 тыс. Свердловская область — 155 тыс., Татарстан — 135,3 тыс. сделок.

Структура расчетов: возвращение эпохи живых денег

Ключевая трансформация последних лет — снижение доли ипотеки на вторичном рынке жилья. Доля сделок без ипотеки от общего количества сделок с недвижимостью выросла с 16% во втором полугодии 2023 года до 55% к началу 2025 года.

Рынок адаптировался через механизм альтернативных сделок: продавец одновременно продает свою квартиру и покупает другую, используя вырученные средства. Доля таких сделок в Москве и области выросла до 70% — на 30 п.п. выше уровня 2024 года, подсчитали в риэлторском агентстве «Флип». По России в целом альтернативные сделки составляют 80-85% рынка — максимум за девять лет.

ДОЛЯ СДЕЛОК БЕЗ ИПОТЕКИ ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

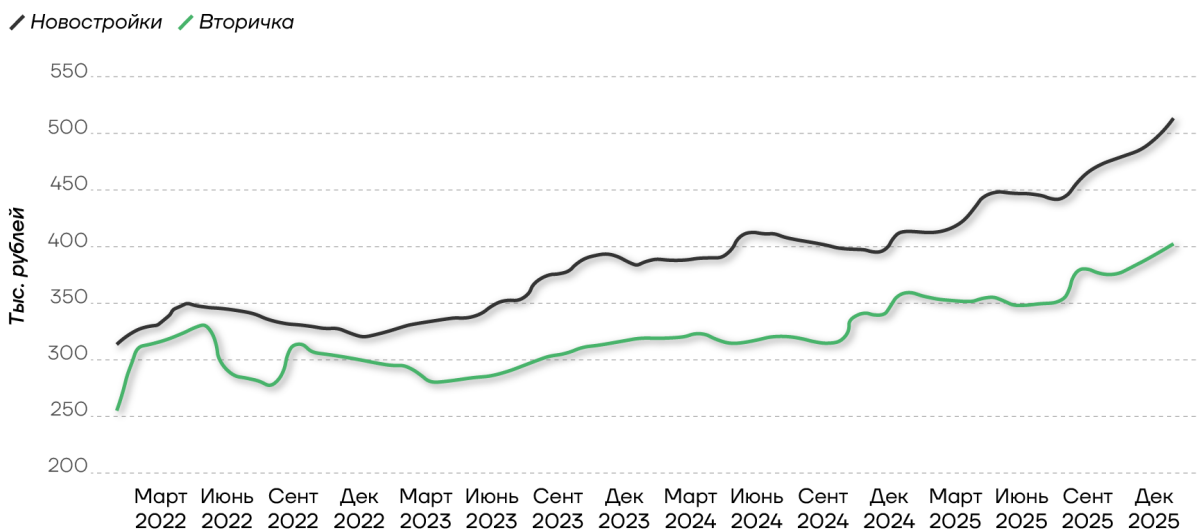


Источники: Сбер, Домклик

Аномальный спред между первичкой и вторичкой

Ценовая динамика последних лет отражает структурный разрыв между сегментами рынка. До 2020 года новостройки стоили дешевле вторичного жилья, что отражает риски задержек строительства или невыполнение девелопером своих обязательств.

СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ ПО ОБЪЯВЛЕНИЯМ В МОСКВЕ



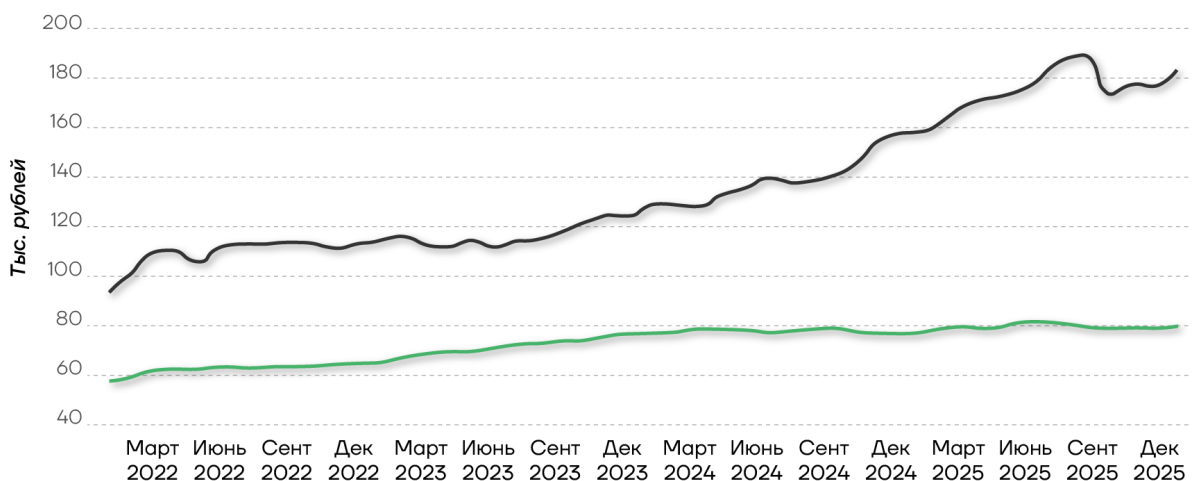
Источник: Домклик

Льготная ипотека, введенная для поддержки застройщиков в пандемию, перевернула рынок: спред, по оценкам Домклик, достиг рекордных 44–45% в мае 2024 года. После отмены массовой льготной ипотеки 1 июля 2024 года разрыв начал сокращаться, но к концу 2025 года составил 27% в среднем по России против 20% годом ранее. К концу 2025 года не осталось ни одного крупного города, где вторичка была бы дороже новостроек. Причина — «упаковка» субсидированных ставок и рассрочек в стоимость квадратного метра на первичном рынке.

В Москве первичка по объявлениям стоит 513 тыс. руб./кв.м, вторичка — 402 тыс. руб./кв.м, разница — 28%. В Санкт-Петербурге спред составляет 37% при ценах 324 и 236 тыс. руб./кв.м соответственно. Регионы демонстрируют существенных разброс. Максимальный спред зафиксирован в Астраханской области — 76,2%, в Забайкальском крае — 53,6%, в Пермском крае — 52,9%, в Новокузнецке и Челябинске — до 60–61%. Прогноз на 2025–2026 годы предполагает сокращение спреда до 25–30% за счет стагнации первичного рынка и медленного «подтягивания» вторички.

СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ ПО ОБЪЯВЛЕНИЯМ В АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

▲ Новостройки ▲ Вторичка



Источник: Домклик

Цены, скидки, сроки экспозиции

Цены на вторичное жилье в крупных городах России выросли за 2025 год на 5–8%, что соответствует темпам инфляции. К декабрю средняя стоимость квадратного метра в городах с населением свыше 500 тыс. человек достигла 147 тыс. рублей по данным ЦИАН. Региональная динамика оказалась неравномерной. Лидерами роста стали Казань с приростом 19,5%, Москва с ростом 9,3% по данным Домклик до 320 тыс. руб./кв.м и Санкт-Петербург с увеличением на 12–17% до 215–245 тыс. руб./кв.м. Одновременно Московская область и Краснодарский край показали снижение на 2,7% и 3,3% соответственно — следствие оттока спроса в столицы и перенасыщения локальных рынков.

Различные источники фиксируют разброс оценок по Москве: по данным ЦИАН средняя цена составляет 285 тыс. руб./кв.м с ростом 4,9%, по данным Домклик — 320 тыс. руб./кв.м с ростом 9,3%. Для Санкт-Петербурга разброс еще существеннее: от 215 тыс. руб./кв.м с ростом 12% до 245 тыс. руб./кв.м с ростом 17%.

ЦЕНЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ КРУПНЫХ ГОРОДОВ

Декабрь 2025 года



Источник: ЦИАН

Продавцы вторичного жилья столкнулись с существенным ухудшением условий сбыта. Время экспозиции объектов выросло значительно. По данным Яндекс Недвижимости, в январе 2025 года средний срок продажи составил около 100 дней — рост на 35% год к году. ЦИАН фиксирует 130 дней экспозиции

в октябре 2024 года — увеличение на 44% относительно предыдущего года. Во втором квартале 2025 года впервые за полтора года наметилось снижение — до 108 дней. К концу года сроки стабилизировались на уровне 100-110 дней в среднем по России.

Региональная специфика демонстрирует значительный разброс: быстрее всего продаются квартиры в Ростовской области — 58 дней, дольше всего в Санкт-Петербурге — 124-152 дня и Краснодарском крае — 123-138 дней. Средний дисконт от первоначальной цены вырос вдвое: с 3% в начале 2024 года до 5-6,5% в 2025 году. В июле 2025 года дисконт достигал пика в 6,5%, при этом более половины объявлений — 54,6% — содержали скидку. К концу года средний дисконт стабилизировался на уровне 6-6,3%. Доля сделок со скидкой выросла с 20-30% в начале 2024 года до 50-52% в конце 2024 — начале 2025 года.

Региональные различия скидок значительны: в Нижнем Новгороде средняя скидка достигает 10,8%, в Краснодаре — 9,5%, в Воронежской области — 11,4%. Москва и Санкт-Петербург показывают более скромные значения — 5-6% и 3,3-4,5% соответственно. При срочных продажах покупатели получают дисконт до 20-25%.

С пожилыми собственниками продавать объекты стало несколько сложнее. Риэлторы отказываются от сделок, если у продавца нет дополнительного жилья. Часть собственников уходит в аренду, объем предложения растет. В объявлениях стали указывать возраст как преимущество: «собственник младше 50 лет».

Поведение покупателей: от страха к рационализации рисков

Опрос ВЦИОМ в декабре 2025 года зафиксировал существенное изменение восприятия рисков: 71% россиян, планирующих покупку недвижимости, опасаются признания сделки недействительной против 46% в июле 2025 года. При этом 67% респондентов не поддержали первоначальное решение суда по делу Долиной, а 87% слышали об этом деле. Несмотря на высокий уровень тревожности, влияния на объемы сделок это не оказало: Росреестр зафиксировал 136 тыс. сделок в ноябре 2025 года — на 10% выше ноября 2024 года.

Справка из психоневрологического диспансера превратилась из рекомендации в, фактически, обязательный документ. Покупатели требуют психиатрическое освидетельствование продавца в день сделки, видеофиксацию процесса, приглашение родственников продавца. Стоимость сопровождения сделки в Москве выросла в два раза с 100 до 200-250 тыс. рублей.

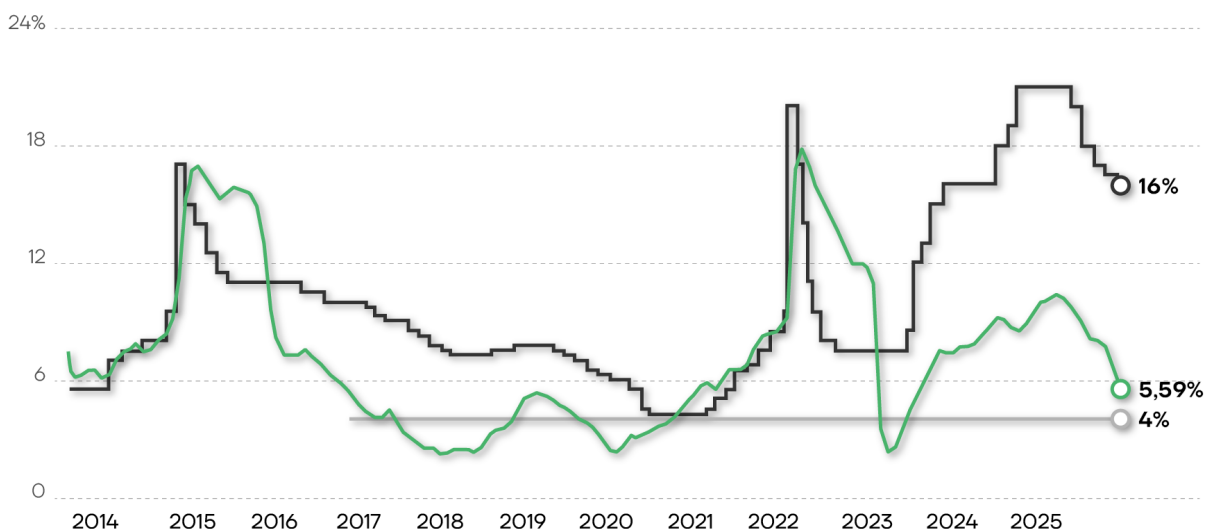
Страхование титула демонстрирует быстрый рост. Заявки на титульное страхование выросли на 80% в 2024 году относительно 2023 года. Доля добровольных полисов без ипотеки увеличилась более чем в три раза во втором полугодии 2025 года. Число котировок по полисам вне ипотеки выросло почти в четыре раза за сентябрь-ноябрь 2025 года, отмечали аналитики Домклик. При этом страховщики не фиксируют увеличения страховых случаев, что подтверждает гипотезу о психологическом, а не реальном росте рисков.

Таким образом переток покупателей с вторички на первичку из-за «эффекта Долиной» оказался небольшим, так как главным фактором остается малодоступность ипотеки.

Макроэкономические драйверы рынка

ИНФЛЯЦИЯ И КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА БАНКА РОССИИ

Ключевая ставка / Инфляция / Цель по инфляции



Источник: Банк России

Ключевая ставка ЦБ прошла полный цикл в 2025 году: с пика в 21% в начале года регулятор начал снижение с июня и к декабрю довел ее до 16%. Прогноз

на 2026 год предполагает дальнейшее смягчение до 11-14% к концу года. Однако для вторичного рынка это принесло лишь частичное облегчение: рыночные ипотечные ставки снизились с 29% в начале года до 19% к концу, однако остались заградительными для большинства заемщиков.

Объем выдачи ипотеки по итогам 2025 года составит, по прогнозам Домклик, 4,1-4,3 трлн рублей — на 15% меньше 2024 года в денежном выражении и на 30% меньше в количестве кредитов — около 900 тыс. штук. При этом структура также изменилась: более 80% составляют льготные программы, прежде всего семейная ипотека. Последняя под 6% годовых остается главным драйвером спроса на новостройки. В ноябре 2025 года по программе выдано 59,9 тыс. кредитов на 351,8 млрд рублей — рост на 123% к ноябрю 2024 года. Важное изменение — с февраля 2026 года семейную ипотеку будут выдавать только одну на семью, что может дополнительно подогреть сектор в январе и охладить его в последующие месяцы.

Реальные располагаемые доходы населения за третий квартал 2025 года выросли на 8,6% — существенно выше прогноза Минэкономразвития в 3,8%. Средняя номинальная зарплата достигла 96 278 рублей в третьем квартале. Этот фактор поддерживает платежеспособный спрос и объясняет стабильность рынка несмотря на ограниченность ипотеки.

Инфляция замедлилась с 9,9% в январе до 5,89% к концу года. ЦБ прогнозирует достижение целевых 4% во втором полугодии 2026 года. Замедление инфляции создает предпосылки для дальнейшего снижения ставок, однако планируемое повышение НДС с 20% до 22% с 2026 года может увеличить себестоимость строительства.

Законодательные инициативы для защиты участников рынка

После дела Долиной Государственная Дума создала рабочую группу по защите участников сделок. По поручению председателя Верховного суда три коллегии готовят обзор судебной практики оспаривания сделок — он станет ориентиром для всех российских судов. Ключевые законодательные инициативы включают эскроу-счета для вторичного рынка: предложение Сергея Миронова предусматривает 48-часовую заморозку средств после регистрации перехода права собственности для проверки на признаки мошенничества.

С 13 января 2025 года вступило в силу обязательное нотариальное удостоверение договоров дарения недвижимости между физическими лицами. С 1 сентября 2025 года в ЕГРН вносятся сведения о членах семьи с правом пожизненного проживания, а при сделках с приватизированным жильем требуется их нотариальное согласие. Государственные компенсации добросовестным приобретателям действуют по ФЗ № 76-ФЗ, лимит 1 млн рублей отменен. Запрет наличных расчетов при сделках с жильем рассматривается как одна из мер противодействия мошенничеству.

Российская гильдия риелторов создала оперативный штаб и запустила сервис проверки номера телефона аттестованного риелтора. Гильдия предлагает обязательную видеофиксацию нотариальных сделок и залог на квартиру при двусторонней реституции до полного возврата денег покупателю. Также в Госдуму внесены законопроекты о «периоде охлаждения» — семидневный промежуток между подписанием договора и получением денег продавцом, судебном депозите — обязательство продавца внести полученные средства на специальный счет до рассмотрения иска о расторжении сделки, залоговом удержании — квартира остается у покупателя до полного возврата денег в случае признания сделки недействительной, и справке об альтернативном жилье как обязательном документе при продаже единственной квартиры.

Что определяет динамику рынка?

Сравнительный анализ факторов влияния демонстрирует убедительное преобладание макроэкономических драйверов над судебным прецедентом. Аргументы в пользу ограниченного влияния дела Долиной включают стабильность объемов сделок за 11 месяцев 2025 года на уровне 2024 года, отсутствие роста страховых случаев по титульному страхованию при взрывном росте спроса на полисы, ничтожную долю мошеннических сделок — менее 0,02% от общего объема, и позитивный характер решения Верховного суда, создавшего прецедент защиты добросовестного покупателя.

Доминирование макроэкономических факторов подтверждается падением доли ипотеки на вторичке с 25-30% до 10-20% как прямого следствия высоких ставок, ростом альтернативных сделок с 40% до 70-85% как адаптации к недоступности кредитов, удвоением дисконтов с 3% до 6% под влиянием сжатия платежеспособного спроса, и увеличением спреда между первичкой и вторичкой с 20% до 27% как следствия субсидирования спроса на новостройки.

Психологическое воздействие дела оказалось существенным: рост опасений мошенничества с 46% до 71% по опросам ВЦИОМ, взрывной рост спроса на титульное страхование на 150%, удвоение стоимости юридического сопровождения сделок со 100 000 до 200-250 000 рублей в Москве. Однако эти психологические эффекты не трансформировались в статистически значимое изменение объемов сделок. Решение Верховного суда от 16 декабря создало важный правовой ориентир: защита добросовестного приобретателя признана приоритетной над интересами продавца-жертвы мошенников, что снижает системные риски вторичного рынка в долгосрочной перспективе.

Прогнозы

Рынок вторичной недвижимости в 2026 году продолжит функционировать в режиме альтернативных сделок и живых денег. При снижении ключевой ставки до прогнозных 11-14% рыночные ипотечные ставки могут опуститься до 15-17%, что частично вернет ипотечный спрос на вторичку. Спред между первичкой и вторичкой продолжит сокращаться до 25-30% к концу 2025-2026 годов.

Стабилизация рынка ожидается во второй половине 2026 года при возможном снижении ключевой ставки. Прогноз цен на 2026 год предполагает снижение вторичного рынка на 10-15%, первичный рынок может показать стагнацию или рост на уровне инфляции. Восстановление активности в большей степени зависит от макроэкономических факторов — динамики ключевой ставки и условий ипотечного кредитования, чем от судебной практики оспаривания сделок.

Краткосрочно повышенная тревожность покупателей — 71% опасаются мошенничества — будет поддерживать спрос на юридическое сопровождение и титульное страхование. Для полноценного восстановления доверия необходимы комплексные меры — от законодательных инициатив эскроу-счетов до развития инфраструктуры проверок и страхования. Однако фундаментальное восстановление объемов сделок возможно только при нормализации монетарных условий и возврате доступной ипотеки на вторичный рынок.

Выводы

- Дело Ларисы Долиной повлияло на ситуацию на российском вторичном рынке жилья в ограниченной мере, несмотря на медийный ажиотаж. Эта сфера зависит от макроэкономических, системных факторов: недоступной ипотеки и аномального по мировым меркам спреда между ценами на первичном и вторичном рынке, сформированного за годы льготных программ.
- Решение Верховного суда создало важный прецедент защиты добросовестных приобретателей. Для полноценного восстановления доверия необходимо дождаться публикации постановления пленума Верховного суда, где будут разъяснены критерии недобросовестности.
- Несмотря на медийный резонанс, число исков об оспаривании сделок в 2025 году снизилось на 32% относительно 2024 года, а доля оспариваемых сделок составляет лишь 0,15% от общего объема.
- Траекторию вторичного рынка в 2025 году определили не судебные риски, а монетарная политика ЦБ и структура государственной поддержки ипотеки, сконцентрированной на первичном рынке.